

第5期第2回 羽村駅西口土地区画整理審議会 議事録

1 日時	令和6年7月11日（木）午後1時30分～午後4時50分
2 場所	羽村市役所西庁舎 5階 委員会室
3 出席者	会長 黒木中、会長代理 柳修、委員 望月建設株式会社、石川寿明、清田敏雄、中村幸夫、野崎清代、小宮國暉、秋山法、神屋敷和子
4 欠席者	なし
5 議題	(1) 福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る仮換地の指定について (2) 福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の評価員の選任について
6 会議の区分	非公開
7 傍聴者	非公開会議につきなし

午後1時30分 開会

○会 長（黒木 中君） 皆さん、こんにちは。

本日の審議会は、第5期第2回目の開催になります。審議会委員の皆様におかれましては、御多忙中のところ、平日にもかかわらず日程を調整いただきましてありがとうございます。

さて、本日の議題ですが、審議会委員の皆様から御意見を伺う事項としまして、道路等の公共施設の整備を進めるための仮換地の指定に関する事項について、また審議会委員の皆様の同意を頂く事項といたしまして、評価員の選任について施行者から諮問があります。

次に報告事項としまして、施行者限りで行う換地設計の軽微な変更について、施行者より報告がございます。

仮換地の指定の諮問事項及び報告事項につきましては、仮換地指定に関する個人情報を含む資料により、また評価員の選任の諮問事項については評価員候補者に関する個人情報により、施行者から説明をいただいたうえで委員の皆さまには御審議をいただくことになります。

このことから、本日の会議については、非公開会議として進めさせていただきたいと思いますが、御異議はありませんでしょうか。

【異議なし】

御異議がないようですので、本日の会議については、非公開の会議といたします。委員の皆様には、効率的な審議に御協力をいただき、円滑な会議の進行に努めたいと考えておりますので、よろしくお願いします。

それでは、ただいまから第5期第2回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審

議会を開催いたします。

はじめに、本日の会議の成立について、事務局より報告をお願いします。

○区画整理課長（乙津正実君） 会長、事務局です。

○会 長（黒木 中君） はい、事務局。

○区画整理課長（乙津正実君） はい、本日の出席委員は10名であります。土地区画整理法第62条第3項に規定する、審議会委員の出席が過半数に達しておりますので、本会議が成立することを報告いたします。以上です。

○会 長（黒木 中君） 次に、議事録署名委員の指名ですが、恒例によりまして輪番でやっていただいておりますので、本日の署名委員は、議席番号4番の石川寿明委員と議席番号5番の清田敏雄委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【異議なし】

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。それでは、会議に入ります。はじめに、橋本市長より御挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○市 長（橋本弘山君） 改めまして皆さんこんにちは。会長のお許しをいただきまして、開会に先立ちまして、一言御挨拶を申し上げます。委員の皆様には、日頃より、羽村駅西口土地区画整理事業の実施に当たりまして、御理解と御協力を賜り厚く御礼を申し上げます。また本日、第5期第2回土地区画整理審議会を開催しましたところ、お忙しい中、御出席を賜り重ねて御礼を申し上げます。

さて、本事業の進捗状況ですけれども、川崎四丁目周辺、羽村大橋周辺については、新しい区画道路が整備され、権利者の皆様へ順次土地をお返しすることができており、生活再建へ向けた動きが見受けられております。現在、移転に御協力いただき、仮住まいされている方々に、一日も早く土地をお返しできるよう整備を進めているところでございます。

また、都市計画道路3・4・12号線については、新奥多摩街道から旧奥多摩街道間において道路線形が確認できるようになってまいりました。移転工事等の計画的な実施には、関係権利者の皆様の御理解、御協力が極めて大切と考えておりますので、引き続き、丁寧な対応に努めてまいります。

本事業につきましては、今年度新たに、令和6年度から令和11年度までの6か年の事業範囲を設定し、施工手順の工夫など様々な工夫策に取り組み、本年1月にお示しました3つの優先事項の早期実現に向けて、整備を進めてまいります。

なお本日の審議会でございますけれども、諮問事項が2件、報告事項が1件ございまして、1つ目は、羽村駅前周辺における計画的な事業の実施に向けた仮換地の指定を行うため、土地区画整理法第98条第3項の規定により本審議会の意見を伺うものであります。

2つ目は、土地区画整理法第65条第1項の規定に基づく評価員の選任について、本審議会の同意をいただくものであります。

また、報告事項といたしまして、関係権利者から相続等による換地の分筆に関する換地変更願の提出がありましたので、換地設計の軽微な変更につきまして御報告させていただきます。

今回の諮問事項につきましては、大変に重要な内容となりますので、説明をお聴き取りいただいた上で、御審議の程よろしくをお願いをいたします。

今後とも、本事業の計画的な実施に向け御理解と御協力を重ねてお願いし、御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いをいたします。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。それでは、本日の議題に入ります。議題については、資料に沿って審議を行います。初めに、議題1、諮問第29号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る仮換地の指定について、施行者より説明をお願いいたします。

○市 長（橋本弘山君） 会長 市長です。

○会 長（黒木 中君） 市長。

○市 長（橋本弘山君） はい、それでは、諮問第29号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る仮換地の指定につきまして、御説明を申し上げます。

本案は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の一部の宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定を行うに当たり、同法第98条第3項の規定により本審議会の御意見を伺うものであります。なお、詳細につきましては、区画整理課主幹より御説明いたしますので、お聴き取り願います。以上です。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長 区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） はじめに、参考資料の「移転工事等概要図」により、仮換地指定の概要について、御説明をさせていただいた後に、資料1の「仮換地指定調書」に基づき、諮問内容について、順次、御説明をさせていただく流れで進めてまいります。以降、着座にて御説明させていただきます。

それでは、参考資料「移転工事等概要図」の1ページ目を御覧願います。ページ数につきましては、図面中央下にお示ししております。なお、前方のスクリーンに、同様の資料を映しておりますので、見やすいほうで御確認願います。

はじめに、概要図の見方でございますが、左下凡例にお示ししているとおり、黄色で着色した部分が、仮換地指定の諮問範囲となる従前の土地となります。

今回の仮換地指定の諮問範囲において、移転対象となる建物等については、桃色で着色し、赤色の矢印で移転方向を表現しております。また、緑色の点線で囲まれた範囲は、山根坂上遺跡又は羽ヶ田上遺跡として、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されております。このことから、移転完了後、工事着手前に、羽村市教育委員会及び東京都教育委員会の指導のもと、文化財保護法に基づき試掘調査を経て発掘調査

を実施する可能性がある範囲でございます。

なお、赤色の破線で囲まれた範囲につきましては、令和6年度から令和7年度の建物等の移転状況等を捉え、区画道路や宅地造成工事等に着手する事業予定範囲を示しております。

濃紺で強調表示している線形は、令和7年度以降に整備予定の区画道路を示しており、グレーで着色している範囲は、整備済み範囲となります。

今回の仮換地指定の諮問については、青色の点線で囲まれた令和6年度から令和11年度までの事業範囲内において、駅前交通広場や都市計画道路3・4・12号線の早期整備に向け、計画的に工事に着手していくため、移転協議が整い次第、段階的に仮換地指定を行うものであります。基本的に仮換地先が直ちに使用できないため、使用収益の開始を別に定める5号様式による通知を基本としております。

今回は、借地権等が設定されている土地がございますので、借地権者等に対する同様の通知として、借地権者用の6号様式も併せて送付することになります。

指定概要としては、後程詳細について御説明いたしますが、全体で71件、所有者に対する5号通知として85筆72画地、基準地積17,778.18平方メートルに対し、仮換地地積約14,519平方メートルとなります。

また、借地権者等に対する6号通知として2筆2画地、基準権利地積として232.17平方メートルに対し、仮換地地積約211平方メートルとなります。

それでは、2ページ目、仮換地重ね図、飛換地の概要を御覧ください。

図面の見方としては、凡例のとおり、飛換地となるグレーで着色した従前地と、これに対する赤色で表現している仮換地先を、赤の矢印で表現しております。また、緑色で着色している箇所が、現時点における市有地の換地先となります。

飛換地につきましては、換地設計決定プロセスにおける見直し作業において、換地設計見直し方針を決定し検討しております。物理的に一定の範囲に換地を定めることが困難となる場合は、居住の用に供している宅地を優先し、原位置付近へ配置することを基本としました。このことから、更地などを保有する権利者の意向を確認したうえで、換地設計の調整を行い、駅からの距離を考慮して、飛換地対象地の仮換地先を設定しております。

必然的に駅を支点に反対側へ位置することとなり、図示している3件が、6か年の事業範囲外へ飛換地となるものです。このうち、図中右端に位置する1件は今回の諮問範囲外となりますが、建物が存する土地となります。

また、飛換地に関しては、仮住まい等が長期化する恐れがありますので、仮換地先の早期返地並びに仮住まい期間の長期化の抑制に向け、今後、移転協議を進めていく中で、市有地を活用した換地変更を検討していく考えであります。

なお、権利者の意向を踏まえ決定しております仮換地先については、容易に変更できるものではありませんが、移転協議の中で、権利者の意向を把握させていただいたうえで、換地変更を行うこととなった場合は、変更内容を整理し、別途、当審

議会にお諮りしていくこととなります。

前回、第5期第1回目となる本審議会において、6か年の事業範囲外へ移転する又は換地となる権利者はいるのかという御質問がありました際に、1件1棟が飛換地となっている旨、御説明しております。ただいま御説明した中の、この建物が存する箇所を捉え、御説明したものであります。

このほか、当該図面のとおり、居宅がない駐車場や公園利用がされている更地が外に2件ございますので、飛換地の土地としては、グレーで着色した箇所の3件となります。

また、駅前周辺の事業範囲境界付近において、4件程事業範囲外への換地となる箇所が確認できました。合わせて7件となります。前回御説明した内容の訂正及び補足を本日させていただきます。以上が「移転工事等概要図」の説明となります。

それでは、資料1仮換地指定調書を御用意ください。

- 委員（神屋敷和子君） すみません、会長さん、すみません。進め方はここで切って質問とかじゃないんですか。いつも全部だと回答聞いているとわけわからなくなってしまうのですが。まずこの3枚だけやって、次に資料1やって、次に資料2やって、というわけにはならないですか。
- 会長（黒木 中君） 全部やってからにしたいと思います。
- 委員（神屋敷和子君）すごい量なので。頭の中が整理できなくなってしまうと思って。ここで区切らないんですか。
- 会長（黒木 中君） どうですか。全部終わらなくて、ここで質問を受けてもいいですか。では、神屋敷委員からの御要望がありましたので、簡潔にお願いします、御質問。
- 委員（神屋敷和子君） まず71件なんですけれどもびっくりしました。今日1日で71件もやる、それから、令和6年度は19棟なんです、移転が。次の7年度は49棟、合わせると68棟。だいたい71件になるのですけれども、なぜ2年間分を一緒にやってしまったのか、今日のこの数時間の諮問で全部かけるのかまず聞きたいのですが。2年間分。
- 会長（黒木 中君） どうして2年間分を、今年分だけではなくてどうして来年分もかけるんだという御質問ですね。
- 委員（神屋敷和子君） はい。
- 会長（黒木 中君） 御回答がありますか。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 冒頭御説明しておりますように、令和6年度から令和11年度までの事業範囲内において、羽村駅周辺における令和7年度以降の工事の実施に向けた令和6年度及び令和7年度の移転予定対象者71件の仮換地指定の諮問を行うものでございます。今回の諮問の範囲につきましては、令和5年度から令

和 6 年度にかけて建物調査を進めている範囲であります。工事の実施に当たっては今年度の移転協議の状況により令和 7 年度以降の工事範囲を設定することになります。今後の移転協議の状況にもよりますが、権利者の生活状況の個々の事情をお聞きし、権利者の状況を踏まえた移転時期の調整や補償契約等の円滑な事務手続きを行う必要があります。このことから早期整備効果の発現に向けた施行ルートなどの工夫を行ううえで、予定している 6 か年の事業範囲において、継続的な移転工事ルートの 2 か年分を想定し、フレキシブルな対応ができるように諮問範囲を設定しているものです。以上です。

○会 長（黒木 中君） 他に御質問ありますか。はい、神屋敷委員。

○委 員（神屋敷和子君） そちらの円滑という言葉はそちらの都合であって、やはり一人ひとりの生活がかかっている大事なもののなので、6 年度分 7 年度分で分ける、そういうやり方でやるべきだと私は思います。71 件もいっぺんに今日かけるということは誰がどのような経緯でこのようなことを決めたのか私は知りたいです。今回の審議会の資料は、誰がいつ公社に頼み、その内容はいつ誰が、総務係なのか事業係なのかどこで決めたのか、71 件やることを市長にいつ伝えたのか、などの経緯を知りたいです。市議会でも業務委託として換地業務についてですが土地区画整理審議会に関する事務、仮換地の指定通知の資料は公社にお願いしている、と、今年は 2,189 万 6,680 円を計上しています。これは大事な税金を使ってやっているんですけども、こういう経緯がどういう形で決まっていたのかを私は知りたいです。以上です。

○会 長（黒木 中君） では答えられますか。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 日時等については記憶は定かではありませんけれども、今回の仮換地指定を市がするうえでは、内部で準備を行って市長へ当然説明をして決裁をしたうえで本日に至っております。以上です。

○委 員（神屋敷和子君） はい。

○会 長（黒木 中君） はい、神屋敷委員。

○委 員（神屋敷和子君） いつ市長に説明したのでしょうか。

○会 長（黒木 中君） 神屋敷委員、口をはさんで恐縮ですけれども、そのことがそんなにこれを審議をするうえで重要なことでしょうか。

○委 員（神屋敷和子君） はい。いっぺんに 71 棟もやるということはかなり乱暴なことだと思います。1 棟 1 棟生活があって、

○会 長（黒木 中君） だからいっぺんに 71 件やることはなかなか難しいということをおっしゃりたいのはわかりました。それをいつ計画したのかという日にちまで特定するような必要がありますか、とお伺いしています。

○委 員（神屋敷和子君） 大事です。色々のことがどういう形で決まっているか。

- 会 長（黒木 中君） わかりました。お答えになれますか今。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 市の事務手続きにつきましては、当然担当課から徐々に上のほうに決裁を上げていく流れでございますので、市の担当課のほうで整理して受託業者との打ち合わせも踏まえまして今回の資料を整理しているものでございます。そのうえで事前に理事者への説明も行ったうえで、本日に至っているということでございます。以上です。
- 会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。
- 委 員（神屋敷和子君） はい、すみません。
- 会 長（黒木 中君） はい、神屋敷委員。
- 委 員（神屋敷和子君） では、担当がたぶん事業係なんだと思うのですけれども、そこがどういう形であげて決裁を取って、いつ市長と相談というか御連絡して、というような経緯を調べてこちらに提出していただきたいと思います。それからあと、この3枚に関しての質問なんですけれども、移転工事等概要図というのを見ると71個矢印が書いてあるのですけれども、このところで先ほど飛換地のことで何軒か出て、ちょっと抜けているところがありました、ということで、それは訂正された図面がこれから出るのだと思いますけれども、そのほかにこの地域から他の区域に影響を与える換地が①②⑦⑧⑩⑪くらいでよろしいのでしょうか。そうするとこれらがまた他に影響を与えるということになるのですけれど。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 先ほど御説明したとおり前回の審議会において御質問がでた内容について、御説明が間違っていたので補足させていただいて訂正させていただきましたものです。それから換地設計につきましては地区全体で組んでおりますので事業範囲に捉われることなく、今回の6か年に捉われることなく、換地位置が決まっているわけです。今後この6か年を進めていくなかで、当然、換地先の整備ができましたら次の段階へ移ってまいりますので事業の進捗状況を捉えてそういったところを整備していく形になります。以上です。
- 委 員（神屋敷和子君） はい。
- 会 長（黒木 中君） はい、神屋敷委員。
- 委 員（神屋敷和子君） はい。ただ玉突き状態がどんどん広がっていくってことで問題だと私は思っています。それで71件全てが5号様式って先ほど説明がありましたけれども、仮換地指定先が直ちに使えないためによる通知であると。そうすると仮住まいや使用収益停止のままということになりますよね。71軒それぞれの家族、なかには駐車場もありますけれども、また何年か仮住まいの人が出てくる、それは71件で家族何人くらいになるのですか。200人くらい、もっと。そういう人

たちが仮住まいを探して色々やっていくということになるんですけれども家族で言うとなんくらいになるんですか。

○会 長（黒木 中君） 把握してらっしゃいますか。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） まず、仮換地指定につきましては土地に対して指定をするので土地の情報については把握してございますけれども、そこにお住まいになられている家族が何名かというのは把握してございません。以上です。

○委 員（神屋敷和子君） はい。そこが問題なんですよ。土地として画地としてしか捉えていないんですよ。どれだけの人が大変な思いをするか、仮住まいをして、2度。

○会 長（黒木 中君） あの、神屋敷委員。質問の途中で申し訳ないんですけれど、ここは区画整理審議会で、今日私たちはこの件に関して諮問を受けているので、その説明を今から受けてそれに対する意見を述べようとしているところです。今、神屋敷さんがおっしゃっていることはちょっと主旨がずれていることだと思いますので、質問はそこまでにしていただけますか。

○委 員（神屋敷和子君） では最後に意見を、

○会 長（黒木 中君） 意見は最後にお伺いします。

○委 員（神屋敷和子君） 質問と意見は最後にまとめてということですか。

○会 長（黒木 中君） 意見は最後にお伺いします。

○委 員（神屋敷和子君） 質問と意見はですかね。

○会 長（黒木 中君） 意見だったらということですね。

○委 員（神屋敷和子君） では最後に。わかりました。

○会 長（黒木 中君） はい、清田委員。

○委 員（清田敏雄君） 5 番の清田です。質問があります。飛換地のことなんですけれども、資料に換地設計の見直し方針を決定したと書いてございましたのでチェックしたところ確かにそれはございました。平成 21 年 12 月まちなみ 30 号に載っております。それで資料の 2 行目なんですけど、「物理的になんとか」という文章がございますけれども、この資料の中にはそのことは書いていないです。勝手に作っているように私は思っているんですけれども、どうでしょうかということと、もしこういうことが許されるのであれば全地権者に希望を聞くべきですよ。こういう風にすることにしましたからどうですか、と。それをいつやったんですか。以上 2 件です。

○会 長（黒木 中君） 質問の趣旨は分かりましたか。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 今お尋ねの件につきましては移転工事等概要図の 2

ページのところの中の囲みに記載している内容にあると思います。従前地と換地の状況を御説明しているもので、物理的に一定の範囲に換地を定めることが困難となる場合は単純に現位置付近の中に収まることができないことが発生しますので、そうした場合にはなるべく居住の用に供している方を優先して現位置付近に配置するものとしています。それから、決定プロセスの中で権利者の意向をしっかりと確認しているのかということにつきましても、第4期の時にも御説明をさせていただいていますけれども、換地設計案の第1次案第2次案と、二度にわたる換地設計案について御説明をして、意見御要望を受けて、なおかつこの飛換地につきましても、なるべく権利者の意向を把握するために、飛換地になる方につきましては御意向を把握させていただいたうえで、今のこの換地設計の絵になっているものでございます。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。

○委 員（清田敏雄君） はい。

○会 長（黒木 中君） はい、清田委員。

○委 員（清田敏雄君） 5番の清田です。私が聞いているのは、この中に「物理的に云々」という文章が、その当時の資料の中に入っていないよと、僕は言ってるんですよ。現在説明したって駄目なんですよ。その当時この資料の中にその言葉が入ってないのに勝手に文章を作るというのはそれは駄目です。それを私問うているわけ。2件目はですね、この飛換地ということは重要なことなので、決まったら希望者がたくさんいるはずなんですよ。それなのにたったお一人だけというのは私疑問だから聞いているんです。いつ誰が全地権者に希望を取ったんですか。以上です。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 結構時間が経過しているので過去の話になってしまうのですが、まちなみの第30号、平成21年12月に発行しているものがあるのですが、このなかで原位置換地の要望につきましてはこういった対応を取りますかということに対して、今こちらで御説明させていただいている一定の区域において収まらない場合は、居住の用に供している宅地を優先して原位置付近として、その他は駅との距離を考慮して対応しますよと、というような御周知をさせていただいております。換地設計の決定プロセスについてはこれまで御説明したとおりでございます。以上です。

○会 長（黒木 中君） 時間もずいぶん経ちましたので、資料の説明に入っていたきたいと思いますが、よろしいですか。質問はまた後でも受けられるので、とにかくこれだけの資料の説明を先にさせていただきたいと思います。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） それでは資料1仮換地指定調書を改めて御用意し

ていただきたいと思います。お手元の資料 1 仮換地指定調書により御説明をさせていただきます。なお、前方のスクリーンに、同様の資料を映しておりますので、見やすいほうで御確認願います。

はじめに、仮換地指定調書の見方について御説明させていただきます。表紙をめくっていただきまして、1 ページを御確認願います。

調書の見方につきましては、これまでも御説明しておりますけれども、改めて御説明いたします。表の左側が仮換地件数の番号覧となりまして、次に、従前の宅地、仮換地、減歩率、土地所有者、記事の順となっております。

また、一番右側の記事欄に仮換地指定通知書の様式の略称として、5 号通知又は 6 号通知と表記させていただいております。

表の左側の番号覧に、1 番から順に 71 番までの番号を付しており、全体で 71 件、調書の枚数としては 8 枚となります。整列順序は、規則的に、街区順、地番順で整理しております。

次に、9 ページでございますが、図面 1 仮換地案内図として、今回の仮換地指定諮問箇所すべての換地位置について表示しております。図面上では、桃色に表示した箇所が、今回仮換地指定を行う位置となり、調書の番号と一致するように 1 番から 71 番までの番号を付しております。詳細につきましては後ほど御説明させていただきます。

次に、10 ページが仮換地明細図で、右上に図面 2 の 1 と表示しており、桃色で表示した箇所が仮換地の位置となります。周りの数値は、敷地周りの寸法を表示しております。

次に、11 ページ及び 12 ページが仮換地重ね図で右上に図面 2 の 2、2 の 3 と表示しております。飛換地のため従前地が 12 ページに仮換地先が 11 ページに図示しております。12 ページになりますが、黄色の線で囲っている箇所が、従前の土地となります。11 ページの桃色で表示した箇所が仮換地の位置となります。

また、前回と同様に仮換地重ね図に、先ほど御説明いたしました換地指定調書の 1 番から順に 71 番について、番号ごとの仮換地指定調書を図面の下に表示させていただいております。今後は、主にこの仮換地重ね図により仮換地指定調書の番号順に御説明をまいります。

前方のスクリーンにも仮換地重ね図を映しておりますので、見やすいほうで御確認いただければと思います。

次に、仮換地指定の具体的な内容を御説明する前に、留意事項について御説明させていただきます。

資料 1、仮換地指定調書にお示ししております仮換地の指定につきましては、土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定に基づくもので、施行者が換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更又は公共施設の新設、変更に係る工事のために必要がある場

今回の仮換地の指定にあたりましては、同法同条第5項に規定するとおり、従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知するもので、仮換地指定の効力の発生の日につきましては、移転工事の進捗状況を捉え、施行者において別途定めるものといたします。

参考までに、仮換地先が直ちに使用できる場合の指定様式は1号通知、借地権者等がいる場合は2号通知となります

一旦、仮換地指定調書9ページの仮換地案内図を御覧願います。改めて全体像を御説明いたします。先ほど御説明しましたとおり、今回の仮換地指定先の換地の位置については、桃色で着色した箇所となります。今回の指定件数は1番から71番までの番号により表示してますとおり、現時点で71件となります。共有名義を1権利者とした権利者の件数では57件、土地所有者の人数では、共有者も含み75人となります。また、所有権以外の権利者の人数は2人であります。また従前地の筆数については全体で85筆、基準地積の合計が17,778.18平方メートル、画地数が72画地、仮換地地積の合計が14,519平方メートルとなります。

それでは、資料の11ページと12ページを御覧願います。1番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■について■■■■■街区へ換地するものであります。先ほど御説明しました飛換地となります。前方のスクリーンに、従前地と仮換地先の位置関係がわかるように仮換地重ね図を用意いたしましたので、合わせて御覧ください。お手元の資料ですと、11ページが仮換地先となり12ページが従前地となります。基準地積は■■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■■■平方メートルで、減歩率は約■■■■パーセントとなります。資料の15ページと16ページを御覧願います。こちら飛換地となりますのでスクリーンも併せ

て御覧ください。お手元の資料ですと15ページが仮換地先の一部となり、16ページが従前地と残りの仮換地先となります。

2番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区と[]街区へ分割換地するものであります。[]街区への換地は、基準地積[]平方メートルのうち[]平方メートルに相当する仮換地地積として約[]平方メートル、減歩率は約[]パーセントとなります。資料の16ページを御覧願います。同一の対象地であります。従前の宅地[]の一部について、[]街区へ分割換地するものでございます。[]街区への換地は、基準地積[]平方メートルのうち[]平方メートルに相当する仮換地地積として約[]平方メートル、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の18ページを御覧願います。3番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。なお、減歩率の表記は、以前も御説明しているかと思いますが、整数値における計算結果を示しておりますが、ノー減歩の対象地となりますので実質的には[REDACTED]パーセントとなります。

資料の20ページを御覧願います。4番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の22ページを御覧願います。5番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]及び[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は合計で[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の24ページを御覧願います。6番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]及び[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は合計で[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の26ページを御覧願います。7番の土地所有者は[]となり
ます。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。
基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約
[]パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

続きまして資料の28ページを御覧願います。8番の土地所有者は[REDACTED] [REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となりますので、実質的な減歩率は[REDACTED]パーセントとなります。

資料の30ページを御覧願います。9番の土地所有者は[]となり
ます。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものでありま
す。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩
率は約[]パーセントとなります。

資料の32ページを御覧願います。10番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の34ページを御覧願います。11番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の36ページを御覧願います。12番の土地所有者は[]となり
ます。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものでござい
ます。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩
率は約[]パーセントとなります。

資料の38ページを御覧願います。13番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の40ページを御覧願います。14番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の42ページを御覧願います。15番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の44ページを御覧願います。16番の土地所有者は[]となり
ます。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。
基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は
約[]パーセントとなります。

資料の46ページを御覧願います。17番の土地所有者は■■■■■
■■■となります。従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するもので
あります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、
減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の48ページを御覧願います。18番の土地所有者は[REDACTED]となり

ます。従前の宅地■■■■■について、■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■パーセントとなります。

資料の50ページを御覧ください。19番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の52ページを御覧願います。20番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の54ページを御覧願います。21番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の56ページを御覧願います。22番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

資料の58ページを御覧願います。23番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]及び[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は合計で[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の60ページを御覧願います。24番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の62ページを御覧願います。25番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の64ページを御覧願います。26番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。

基準地積は 1,000 平方メートル、仮換地地積は約 1,000 平方メートルで、減歩率は約 10 パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の66ページを御覧願います。27番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。

基準地積は 1,000 平方メートル、仮換地地積は約 1,000 平方メートルで、減歩率は約 10 パーセントとなります。

資料の68ページを御覧願います。28番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の70ページを御覧願います。29番の土地所有者は[]となります。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は約[]パーセントとなります。

続きまして資料の72ページを御覧願います。30番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の74ページを御覧願います。31番の土地所有者は[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものであります。基準地積は[REDACTED]平方メートル、仮換地地積は約[REDACTED]平方メートルで、減歩率は約[REDACTED]パーセントとなります。

資料の76ページを御覧願います。32番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の78ページを御覧願います。33番の土地所有者は■■■■■となります。
従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の80ページを御覧願います。34番の土地所有者は[]となり
ます。従前の宅地[]について、[]街区へ換地するものであります。
基準地積は[]平方メートル、仮換地地積は約[]平方メートルで、減歩率は
約[]パーセントとなります。

資料の82ページを御覧願います。35番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■■パーセントとなります。

資料の84ページを御覧願います。36番の土地所有者は[REDACTED]となります。使用貸借権が設定されておりまして、[REDACTED]となります。従前の宅地[REDACTED] [REDACTED]について、[REDACTED]街区へ換地するものでございます。基準地積及び基準

権利地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の86ページを御覧願います。37番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の88ページを御覧願います。38番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の90ページを御覧願います。39番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の92ページを御覧願います。40番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の94ページを御覧願います。41番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の96ページを御覧願います。42番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の98ページを御覧願います。43番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の100ページを御覧願います。44番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の102ページを御覧願います。45番の土地所有者は■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■■について、■■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■■平方メートルで、減歩率は

約■パーセントとなります。

資料の104ページを御覧願います。46番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の106ページを御覧願います。47番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものでございます。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の108ページを御覧願います。48番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の110ページを御覧願います。49番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は合計で■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、
減歩率は約■パーセントとなります。

資料の112ページを御覧願います。50番の土地所有者は■とな
ります。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は
約■パーセントとなります。

資料の114ページを御覧願います。51番の土地所有者は■とな
ります。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は
約■パーセントとなります。

資料の116ページを御覧願います。52番の土地所有者は■とな
ります。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の118ページを御覧願います。53番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の120ページを御覧願います。54番の土地所有者は■となります。
従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は合計で■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、
減歩率は約■パーセントとなります。

資料の122ページを御覧願います。55番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地でございます。

資料の124ページを御覧願います。56番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の126ページを御覧願います。57番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の128ページを御覧願います。58番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の130ページを御覧願います。59番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は合計で■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の132ページを御覧願います。60番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■、自用地部分について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートルのうち■■■■平方メートルに相当する仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の134ページを御覧ください。61番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。借地権者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■、借地部分について、■■街区へ換地するものであります。基準地積及び基準権利地積は、■■■■平方メートルのうち■■■■平方メートルに相当する仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の136ページを御覧願います。62番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は約■■パーセントとなります。

資料の138ページを御覧願います。63番の土地所有者は■■■■■■■■■■となります。従前の宅地■■■■■■■■■■について、■■街区へ換地するものであります。基準地積は■■■■平方メートル、仮換地地積は約■■平方メートルで、減歩率は

約■パーセントとなります。

資料の140ページを御覧願います。64番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は
約■パーセントとなります。

資料の142ページを御覧願います。65番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩
率は約■パーセントとなります。

資料の144ページを御覧願います。66番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩
率は約■パーセントとなります。こちらもノー減歩の対象地となります。

資料の146ページを御覧願います。67番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の148ページを御覧願います。68番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の150ページを御覧願います。69番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。基準
地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、減歩率は約■
パーセントとなります。

資料の152ページを御覧願います。70番の土地所有者は■となり
ます。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであります。
基準地積は合計で■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、
減歩率は約■パーセントとなります。なおこちらのほうにつきましては、減歩
率の表記、整数値における計算結果として表示しておりますが、実質的には、
最高減歩率の■パーセントとなります。

最後に、資料の154ページを御覧願います。71番の土地所有者は■
となります。従前の宅地■について、■街区へ換地するものであり
ます。基準地積は■平方メートル、仮換地地積は約■平方メートルで、
減歩率は約■パーセントとなります。

以上が、諮問第29号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の
宅地に係る仮換地の指定についての御説明となります。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。御苦勞様でした。資料がきちんと作ってあって、目で追いながら把握できるようにわかりやすい資料でありがとうございました。もう少し時間がかかるかと思っていました。それでは、10 分ほど休憩を取りたいと思いますので、水分補給などをなさってください。あの時計で3 時10 分前くらいから始めたいと思います。

【休憩】

○会 長（黒木 中君） はい、それではお揃いになったようですので、会議を再開したいと思います。御質問を挙手によって先にお願ひします。質問が終わりましたら議席番号順に各委員からの御意見をお伺ひし、最後に会長代理に御意見をお伺ひするということにしたいと思います。よろしいでしょうか。

【異議なし】

○会 長（黒木 中君） それではそういう方向でやらさせていただきます。ありがとうございます。それでは、まず御質問をお伺ひします。はい、7 番野崎委員。

今、野崎委員さんが質問される要旨をコピーしていただいております。皆さん見ながら聞いていただければと思います。どうぞ。

○委 員（野崎清代君） 7 番、野崎です。質問は今のところ10 項目ありますが、1 つずつしていきたいと思いますが、今仮住まい中も固定資産税がかかるということで、これから仮住まいするかもしれない方が心配しているのですね。事前に区画整理事務所に伺ひまして尋ねたのですが、税のことは分からないので、ということでしたので、共有していたほうが良い情報だと思いますので、税務課の職員、課税課だったか、同席を依頼しているのですが、今日はいるのでしょうか。

○会 長（黒木 中君） 事務局。

○区画整理課長（乙津正実君） 会長、事務局です。

○会 長（黒木 中君） はい。

○区画整理課長（乙津正実君） 本日につきましては課税課の職員は同席してございません。と申しますのは、本日の諮問内容は先ほどから御説明しておりますように仮換地の指定に関する諮問内容になってございますので、課税部門の職員は呼んではございません。また本審議会につきましては土地区画整理事業に関します審議会でございます。課税につきましては税部門ということでございますので直接影響がないということで今回はお呼びはしておりません。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、御質問については今回の議案に関係のあるものにしていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。どうぞ。

○委 員（野崎清代君） 関係あるとお尋ねしたのですが、仮住まいがあるということで、仮住まいの方の心配は税についてありますので、どのように説明するのでしょうか。

○会 長（黒木 中君） 御質問ですか。

○委 員（野崎清代君） はい。

- 会 長（黒木 中君） 今お答えがあったではないですか。
- 委 員（野崎清代君） 家屋調査とかお尋ねになって、仮換地の話とかすると思うのですね。私はどうなっちゃうのですか、税金はどうなっちゃうのですかというのは、区画整理課の方はどのようにお答えするのでしょうか。
- 会 長（黒木 中君） 野崎委員、次の質問にってください。諮問事項に対するお話なので。お願いします。
- 委 員（野崎清代君） では、皆さんにお配りさせていただきましたグラフがございまして、今説明をしていただいた 72 区画 71 件 85 棟ですね、この減歩率を見ようと思ひましてこの数字を並べてみました。横軸が基準地積、縦軸が減歩率で、皆さんに周知されている説明では 165 平米以下はノー減歩という話になっていますので、赤い線、縦の線 165 という値を引いてあります。そこでそれよりも左側は説明ではノー減歩と教えられているところです。そして 435 平米までは減歩緩和があって面積に応じて減歩の緩和率変動していく、ということでほぼ一直線のグラフを私は説明を受けているのですが、実際には一直線にはなっていないのですね。そして 135 を超えますと減歩率は上限 ■ パーセントにいかない ■、それが減歩率の最大値だと説明を受けていまして、この表を見る限り 134の方がいましたので、134のところに入っています。これは事前に 3 日ばかり事務所のほうに通ってどうしたらいいんだろうということで整理をしようと思って作ったものです。橙色の点々の線があるんですけども、これはこの地域でどれだけ減歩されるのかという面積を調べてみようと思ひまして、この資料 1 の 8 ページにある数字をもとに計算をしています。宅地として、宅地や畑もあるかもしれませんが、そういう個人の私有地の減る面積が合計で 88.332、全体ではこれだということがわかりました。これは平均減歩率ではないよというのを区画整理事務所の職員さんに教えてもらっていますが、全体として減る面積はこれだけだよということがわかるのですけれども、私はこれを眺めて見たときにまさかこんなことになるだろうとは思わなかったのですね。なぜかと言いますと 165 よりも小さな面積で 20 パーセント、30 パーセント近い減歩率の方がいるというのはいったいどうしてなのか。今回の説明ではわかりなのですが、計算書は一所懸命見ました。一人の方に対して換地の前と換地後の計算書があるんですね。そこにはまたたくさんの数字が並んでいてその数字の見方も教わりましたが、わからないんですよ。最終的にはどうしてその数字が出てきたのか、計算はあっている。
- 会 長（黒木 中君） わかりました。野崎委員の御質問の内容は、165 平米以下はノー減歩のはずなのに 2 割も 25 パーセント超えているような減歩率の方がいるのはどうしてかという御質問でよろしいですか。
- 委 員（野崎清代君） 4 パーセントの点から上、赤線より左の 4 パーセントの方が上っているのは、1、2、3・4・・・10
- 会 長（黒木 中君） どうしてかという御質問でよろしいですね。今の御質問に

対してお答えがありますか。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） はい、まず、先ほど調書の順番に1つ1つ御説明をさせていただいている中で、これはノー減歩対象ですと減歩率0パーセントですよというのを、各々対象地のところで御説明しております。それ以外につきましては複数土地をお持ちになっている土地の一部、一筆部分という形から同一所有者または同じような使用収益をするような一体的な複数の土地を捉えて一画地として減歩率を計算しますので、一筆の面積が165平方メートル以下であったとしてもそのほかの土地と合わせて計算しますので、ノー減歩の対象とはならないというのが答えになります。以上です。

○会 長（黒木 中君） よろしいですか。

○委 員（野崎清代君） それはですね、今の説明で説明をしてくれないとわからないのですね。説明した中で基準地積と減歩率と名前とかそういうのを言っただけではなんでそうなるのかがわからないのですよ。ですので、それは説明がなかったというのは、出ている方によってすべての方が。

○会 長（黒木 中君） 野崎委員、御質問をお願いします。今のは解決しましたね。

○委 員（野崎清代君） 解決していません。説明がなかったので説明をする必要があると思います。だからもう一度そこは説明してほしいのです。わかりません。

○会 長（黒木 中君） どうされますか、どこか1つだけ、全部やっているわけにはいかないでしょうから、どこか1つだけ御説明をしてあげてもらえますか。わからないとおっしゃるので。例えば野崎委員のほうで、これは何番だとかというのがおありになりますか。1番の、1番でなくてもよろしいですが、その番号を言っただけですか。

○委 員（野崎清代君） それでは例えば11番の方。165よりも狭い土地です。■■■■です。この方の減歩率が■■パーセントになっています。これはなぜでしょう。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 11番の■■■■ですね、これは所有者、■■■■さんで、165平方メートル以下ということで、この土地は換地設計決定当初は■■■■という土地はなくて、その上の9番の■■■■という地番から時間の経過とともに分筆された土地でございます。もともとの土地で計算して減歩ありきの画地規模で計算したのちに分割しているので、今減歩結果的に50坪以下になっているものでございます。以上です。

○委 員（野崎清代君） 9番の方と11番の方の土地がもともとと同じ土地だったということですか。

- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） はい、そのように説明したつもりでございます。
- 会 長（黒木 中君） はい、次の御質問をお願いします。
- 委 員（野崎清代君） たくさんあるんですよ、こういうものが。このままやってしまってもよろしいんですか。
- 会 長（黒木 中君） ノー減歩のところはノー減歩で説明があったので、私は見ながら
- 委 員（野崎清代君） ノー減歩でないところが問題なんですよ。
- 会 長（黒木 中君） それを1つ1つ説明しろと。
- 委 員（野崎清代君） では、なぜそんなふうに言うかといいますと、平成23年の審議会で並木市長がこのように答えています。この審議に際し各エリアにおける関係街区構成図とともに各街区各筆を確認していただいた中で、委員の皆様にご意見を聞いております。各筆ごとに審議がなされたものと捉えています。各筆ごとに審議をしているものと捉えているということは、これは飛ばしてはいけないと思います。
- 会 長（黒木 中君） わかりました。それでは疑問なところを今施行者側で把握ができるかどうかはわかりませんが、施行者、どうされますか。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） どの時点でどの場面での発言かどうか記憶しておりませんのでなかなかお答えしづらいですけれども、当時は換地設計を決定していくプロセスの中で第1次案第2次案と審議会の中でお諮りしながら整理してきている経過があるかと思います。なのでその時には権利者の御意見御要望を踏まえて1件1件それが対応できるか否かも含めて審議をいただいているので、その辺を含めて1件1件という発言だったのかなとは推察しますが、基本的には換地設計はもう既に決定しておりますので、ここで個々の評価云々という話を再度説明をするということは考えておりません。なおかつ評価については事前に事務所のほうで計算書のほうを用意しておりますけれども、そこでどのような形態で従前地の状況があってどういう計算をして減歩率を算出しているかというところの計算書を備え付けてあります。今回の今言った ■■■ と ■■■ につきましても当初の評価があってその後変化していて評価としては一体的にやっているという資料を備え付けてあったかと記憶しています。以上です。
- 会 長（黒木 中君） 他に御質問がありますか。はい、野崎委員。
- 委 員（野崎清代君） 1件1件審議するのは難しいにしても、基準から外れているものについては、審議をしたり説明をしたりしなければ皆さんわからないと思うんですよ。
- 会 長（黒木 中君） 今御説明がありましたとおり、当初決まっている面積で、

私が説明するものなんですが、減歩率が決まっています、その後所有者さん側の要望で分筆をしたのでそれぞれに面積を出したので、面積が小さいように見えるけれども元々は大きい画地なんですよ、という御説明だったと思うんです、今のは。だからそういうものについてはそうになっています。ですからこの表をお作りになったときに、面積が小さいのになんで減歩率が高いんだろうかと疑問を持たれたと思うんですけれども、そういう理由ですので、その質問はよろしいですか。

○委員（神屋敷和子君） すみません、それに関して。

○会長（黒木 中君） ちょっと待ってください。野崎さん、それでよろしいですか。

○委員（野崎清代君） 良くありません。漠然としすぎていてそれで審議が終わりましたという形で、異議なしということで

○会長（黒木 中君） 皆さん、議長のほうからお諮りしていいですか。この審議会はまだ 20 年もやっていてその経緯をずっと踏まえてやってきて、今も分筆になったから違うんですという説明があったので、このままこの質問は打ち切りにして議長として進めたいと思います。

○委員（神屋敷和子君） ちょっと意見です。

○会長（黒木 中君） 意見は後にしてください。

○委員（神屋敷和子君） これに関しての意見。

○会長（黒木 中君） どうぞ。

○委員（神屋敷和子君） 10 番、神屋敷です。結局分筆したということはこの仮換地指定調書に書かなければいけないと思うんですよね。9 番の土地を 11 番の土地に分筆したから小さい土地だけど 10 パーセントの減歩になった、そういう記事を書かないと、たぶん計算表なんて読むの大変だし、見てもわからないし、なかなか 10 日間の間に見ることもできないので、私これ最後に言おうと思ったんですけれども、なんでこの人減歩が最上限の 10 パーセントもあるんだらうって思ったりするわけですよ。いくつか山崎主幹の話を聞いたときに、これおかしいこれおかしいって書き出したんですけれども、それぞれ単に小宅地だからゼロになります、というだけではなくてそういうことを記事のところに書く、例えば高低差があるからここは評価が下がります、ということを書かないとわからないんですね。

○会長（黒木 中君） わかりました。書き出されたんですね。おかしいところを書き出されたんですね。時間の無駄ですから、何番か言ってください、説明してもらいますから。

○委員（神屋敷和子君） 私はただ、野崎さんのことに関して、こういう風にしたらという解決策です。

○委員（柳 修君） すみません。

○会長（黒木 中君） 会長代理。

○委員（柳 修君） 1 つは施行者さんのほうで換地設計基準とかそういうものの

変更があった時のことを決めていると思うんですけれども、そこら辺のことを御説明されたらいかがかなということが1つ思います。それから先ほどから、小さくなったんだから減歩緩和すべきだという考え方もあるんですけれども、そうするとその広がった面積をだれが負担するんですかというお話になるので、結局換地を全部変えなければいけなくなる、そういうことにつながってくることになります。ですから決めたものについて、どう扱うということは以前も決めてあると私は認識してますし、私も今まで経験してきたなかではそういうものを分筆した場合はこうする、合筆した場合はこうする、というのを事前に決めて換地設計というのをやっていきますので、その辺の経過は1期2期という風にやられていると思うんですよ。確かに、今、御発言あったみたいに、分筆したからこうなってますと書いたほうが良いというのがありますが、これはあくまで仮換地指定の調書であって換地設計の調書ではないので、どういう風に取り扱ったかという経過を全て書いていくと、事業ずっと続けていくと相当書かなければいけなくなるということですね。これは施行者さんがこういう形で仮換地指定したいんですよというところを書いた調書であるということを認識していただいて、その経過を御確認されるのは換地設計のほうを確認するということが必要だと私は思います。私の経験的にはそういう形で、事前に決まっている形でやっていかないと将来的にずっと小さくなればなるほど減歩緩和分を負担する人が増えてくるわけですから、それをどうやって負担していくんですかっていう形になってしまうので、そういうことはできないという施行者さんの御説明だと思います。

○会 長（黒木 中君） 野崎委員、よろしいですか。他の御質問があると思うのですが。

○委 員（野崎清代君） たくさんあるんですが、別に私は減歩率が高いのはどうしてか聞いているだけで、小さくしろとは言っていないのでそれに対する返答をされると、何でこんなことを言われなければいけないのというのが1つあります。私が聞いているのは眺めてみるとどうしてかというものがあります。だからそれを教えてほしいと言っているわけです。

○会 長（黒木 中君） 今説明がありました。

○委 員（野崎清代君） でもそういうものがどれとどれなのというのが示されていないからわからない。同じように他の部分でも散らばっているわけですよ。散らばる理由を説明してくれないと自分が仮換地指定を受ける立場になったときに近所の方と話をしたら何でうちはこうなの、そういうことも出てくると思います。そういうことをすぐにでもきちんと納得できるような説明が審議会でなされて審議会でオーケーを出しているんだよというのでなければ、もうすでに決まったことであるとか、1つの件を説明して、今説明したでしょ、ということで審議をしたことになってしまうのであれば、それは審議会として何の機能があるのか、何を諮問されているのか、事業者がやりたい、施行者がやりたいと言っているのだから、それをその

まま受けなさい、というお話もありましたけれども、そういうものではないので質問したところです。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） ただいま御質問がありました、基準地積と減歩緩和の取り扱いに関して、今一度御説明させていただきたいと思います。先ほど会長代理のほうからお話があったように換地設計基準、土地評価基準、減歩緩和取扱い方針等、過去の審議会で決定している事項でございます。そうした中で、減歩緩和取扱い方針のなかに、50坪以下については減歩をしないというような考え方が1つあります。これは先ほどの野崎委員からの御質問に対してお答えしたとおりでございます。まだお答えしていない範囲の50坪から約131坪ですね、165平方メートルを超えて435平方メートル未満の間で減歩率にばらつきがあると、これはなぜなのかという質問でございますけれども、減歩緩和の、この傾斜的緩和の計算式があって、減歩緩和率をまず出す形になります。これは簡単に申し上げますと、435平方メートルから基準地積を差し引いて270で割ってあげるんですね。これが減歩を緩和する率でございます。通常計算された減歩率にこの減歩緩和率を考慮した計算式がございますけれども、今式をお伝えしますと「通常の減歩率×（1－減歩緩和率）」というような考え方です。なのでこの165平方メートルから435平方メートルの中でそれぞれ緩和率は一緒かもしれません。ただしもともとその各々の土地の減歩率がそれぞれ違ってございます。なのでばらつきがあるということでございます。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、ばらつきがある理由を今説明いただきましたけど、他に御質問がありますか。

○委 員（小宮國暉君） 8番、小宮です。

○会 長（黒木 中君） はい、小宮委員。

○委 員（小宮國暉君） ただいまの質疑応答を聞いてますと、やはり基準があってそれでやるべき姿だという風に思います。ただしレギュラーな場合が出てくる、これは1つの画地の中で分割された場合はそれぞれが50坪以下の場合はノー減歩だと、そうすると全部割っちゃうと全体の画地が例えば400坪くらいあったと

○会 長（黒木 中君） 小宮委員、御質問ですか。

○委 員（小宮國暉君） ええ、質問です。それを割っていった場合にみんなノー減歩になっちゃう、ノー減歩になっちゃうんです。そこで、この場合もそうだと私はわかりますけれども、やはりその辺はその画地を持っている方に審議会の委員だけでなくその方に、きちんとその辺を説明する意味があるんじゃないかなと思います。そうしないと買った人があるいは分けた人がノー減歩だよという頭が入ってきちゃうと今みたいな矛盾が発生するわけですね。ですからこの画地を持った人にその辺は詳しくお話をしておかれればいいと思います。以上です。

- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 今の関係でございますけれども、本日最後の報告の件です内容ともかぶりますので、もしよろしければ資料の3のほうを見ていただくとわかりやすいかと思います。これまでも既に決定している換地、こちらについて権利者からこのように分割したい、相続が発生したのでこういう風に分筆したい、そういった御相談がある場合には関係権利者の皆様と我々、調整いたしまして、このように変更してほしいという換地変更願をいただいております。そうしたことをもってしっかりと権利者と調整を図っているものでございます。先ほど御質問のあったNo.9とNo.11でございますけれども、過去に換地設計の変更を報告している案件でございます。なので審議会の時点を捉えてここまでに発生した軽微な変更等については御報告さしあげているものでございまして、今こちらのほうを見ていただくとわかるのですけれども、前回第4期の第8回、令和5年6月8日以降色々御相談ありました。9件ほど決まっている換地の中で分割をしたいと、当然絵が決まっているものですから、従前地をどのように分筆して換地をどのように変更していくかというような調整が入るわけです。これは関係権利者の皆様と調整しながら進めているものでございます。以上です。
- 会 長（黒木 中君） 他に質問はありますか。
- 委 員（神屋敷和子君） 会長。
- 会 長（黒木 中君） はい、神屋敷委員。
- 委 員（神屋敷和子君） 最初のほうから1つ1つ質問なんですけれども、10番、神屋敷です。2番の移転工事等概要図のところではいっぱい71件出てきたのですが、前までは家屋調査をしたところとかそういうところを審議会で諮問にかけたんですけれども、何でもう今回はそういうこと関係なく、ただ渡しただけの人とかそういう人も全部入ってこの2年の区域になったのか、その辺が調査をした人だったんですけれどもなぜこうなってしまったのかということはなぜなんですか。
- 会 長（黒木 中君） 今の御質問に対して答えがありますか。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。
- 会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） まず冒頭申し上げたとおり、令和6年度から令和11年度まで、都市計画道路3・4・12号線や駅前広場早期整備について事業を進めていくというように債務負担を設定しているわけですが、こうした中で過去の審議会の諮問においてもその年度で対応する分で諮問した事例もあれば複数年の範囲を設定して諮問しているケースもあります。やはり権利者の皆様とは調査している方もいらっしゃいますし調整中の方もいらっしゃいます。様々な状況の中で権利者との協議が整った段階で、工夫しながら移転交渉を進めていく関係上、やはり2年分ぐらいをもって諮問をしてフレキシブルな対応をしていきたいと思います。過去にお

いても複数年分諮問した経緯がございます。以上です。

○委員（神屋敷和子君） 質問。

○会 長（黒木 中君） 神屋敷委員。

○委員（神屋敷和子君）　今あれですね、そちらの都合でやりやすいように71件もかけてしまったということですね。次に飛換地の概要のところなんですけれども、先ほど清田さんから質問が出たんですけども、第1次設計図に対する権利者からの要望としてであれば、これはかなり禁止した申出換地に限りなく近いのではないかと思います。それが1点目。一定の範囲に換地を定めることが困難となる場合は居住の宅地を優先し原位置付近にある、それから他は駅からの距離を考慮して定めるとありますけれど、ここの今の地図を見ていくと近隣の■■■■街区等に市有地がありますよね。この市有地は事業管理用地も全部混ぜて市の土地ということでかなりあるわけです。なぜこちら側の地番を調べると■■■■さんかな、■■■■

■■■■■そここのところに地番を調べると、■■■■■もそこにて、
 そこで一角がなるんですけれども、かなり申出換地に近い、他の市の土地を利用す
 ることはできなかったのか、それからこの土地に関しては■■■■■なんですけれども、
 やはり第5ということは、ここのところはまだいけないわけですよ。そうすると
 ■■■■■なんかも仮換地指定し
 ちゃって、いけなかった場合には使用収益開始までは市のほうで補償していくこと
 になるのでしょうか。まずそこが、飛換地の内容で。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） はじめに飛換地の概要を御説明した時に、御説明しておるんですけれども、このなかに市有地があるということで、やはり市としても権利者の方への長期中断解消、長期化を避けるべく、こういった市有地を活用して検討していきたい旨を御説明しております。換地設計を決定していく段階では緑色で着色しているところ、市有地がなかった時点でもあります。換地設計の調整と合わせて土地整備用地の取得を積極的に進めてきた結果、なおかつ、第1次案第2次案の換地設計案の意見書の調整経過の中で決まっている話ですから、当時このように空いていれば当然のことながら飛換地とせず、この中に収めていくというような設計をしているはずです。当時なかったですね、そうしたなかで一旦この飛換地の方につきましては皆さんここでいいよと、了解を取っているわけです。決定しているわけです。なので、ここでまた移転協議の中で、こういった市有地があるかどうかというような調整はかけていきたいとは思いますが、一旦決定している中でなかなかそれが叶うかどうかというのは権利者との調整の中で決定してまいります。もし変更が可能であれば改めて審議会のほうに御報告諮問させていただいて換地変更の手続きを取っていきたくと考えています。以上です。

- 会 長（黒木 中君） はい、ほかに御質問ありますか。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。すみません、一点御質問にお答えしておりませんでした。補償に関する質問があったかと思えますけれども、補償に関しては今■■■■■という御質問ですけれども、当然移転協議の中で権利者の状況を捉えて適切な補償をしてみたいです。以上です。
- 会 長（黒木 中君） 他に御質問ありますか
- 委 員（清田敏雄君） はい。
- 会 長（黒木 中君） はい、清田委員。
- 委 員（清田敏雄君） 5番の清田です。いくつかございますので簡単に申し上げます。まず最初なんですけれども、仮住まいの方への返地が最優先と市長が言われておりまして、先ほどの話で進んでいるとお話があったんですけれども、そういうことは書類にしてこの審議会に提出すべきだと思うのですがどうでしょうか。まず1点目です。次は2点目、この事業なんですけれども展望が全くない。昨年の第4期8回のこの会議で市長の言葉を私は引用しました。12号とJRとの立体交差は具現する、すなわち実現ですね、実現する段階にないと言われているんですよ。立体交差は実現できないと言われているんです、市長が。この内容に関しては議事録の24ページにちゃんと書いてございます。その後も立体交差の展望は示されておられません。東京都と協議していると答弁されたので不思議だったので私、情報開示で調べたんですが、新宿でなく西多摩建設事務所でした。現在設置されている道路の管理を行う西建に相談しているんです。都市計画の相談先は新宿です。ちゃんとホームページに書いてございます。さらに西建へは協議していると言われておりますけれども、協議ではなくて警視庁とこういうような協議をしているという報告です。そこで私の質問は、立体交差は別事業と答弁されているんですけれども、立体交差はこうすれば実現できるという概要図、細かいことはいいので、こういうような行動をすれば実現できるよということを現在示していないので、それは示すべきです。それが2点目です。その質問の時に学識経験者に向けて、基本である平成10年の東京都の告示を見てないようではないですかと問うたんですけれども回答は2人からございません。回答、後でお願いします。それから3番目、先ほどの飛換地の件。これびっくりしたんですよ。物理的に入らないから飛換地を許すんですという文章なんですけれども、あの土地はすごく広いんですよ、■■■■■、そんな大きな面積の宅地が入らないっていうのは、普通だったら最初に大きな面積の土地を配置すると思うんですけども、非常にこれは私は疑問です。4番目、ちょっとわかりにくいなんですけれども、■■■■■に新しい換地がだいぶ並んでいるんです。その中の43番と54番は、43番の両側、54番の両側に、ちゃんと高低差の表示がしてあるんです。すなわち宅地と道路との間に段差があるから修正をしなければならないと。ところがこの43番と54番はその記述がございません。これは非常にだめなんですけれども、こういうようなチェックですね、検査品のチェック、公社から上

がってくる納入品に対するチェックは、私は非常に不十分だと感じています。

○会 長（黒木 中君） 清田委員、御質問をしてください。

○委 員（清田敏雄君） だから質問してます。

○会 長（黒木 中君） 御質問になってないのですけれど。

○委 員（清田敏雄君） 先ほどのですね、減歩緩和のことなんですけれども、165 平米よりも少ないんですね。■パーセントですから。■パーセント減歩するという記述があるんですけれども、それは全然だめだと思うんですよ。我々はずっと 165 平米よりも少ないところが減歩はしないよ、だからゼロと書くべきなんですけれども。それで私の質問は、こういうことに限ってどういう検査をやっているんですか。検査に関する責任は誰なんですか。それを明確にしてください。それから 5 番目。70 番の土地なんですけれども ■■■■■ のところなんですけれども、平らなところなのに高低差があると書いてあるんですけども、これは疑問だと思います。だからこういうことも事前に十分にチェックされていないのが今回の諮問だという風に考えています。さらに 6 番目。換地が長四角のものはですね、3 件見受けられました。これは宅地にするかどうかという議論はあるんですけれども、これは私わからなかったんですけれども、2 番と 52 番と 58 番です。具体的に ■■■■■ とか ■■■■■ とか ■■■■■ とか、こういった細長い土地にお家を作るなんてかわいそうでございます。次に 7 番目。先ほど会議の初めのところで手を挙げたんですけど無視されたので聞きます。開催通知の個人情報を含むので非公開とありますが、羽村市が勝手に作った換地の個人情報を個人情報として用いて良いかということ。本人に確認しておりますか。勝手に作った個人情報を本人に確認しないでこの場で議論していいのですか。本人に確認したんですか。で最後の質問です。この会議の第 1 回の会議の時に事務局のほうからこういうことでやってくださいということで、書類をもらいました。その中に、運用規則というのがございます。運用規則に何と書いてあるかということと会議は公開にすると書いてございます。6 条だったと思います。ところが開催案内には、個人情報があるので公開はしないと書いてございます。ここで学識経験者にお聞きしたいのですけれども、羽村市の規則と開催通知のそういった注記はどちらが上位なんですか。以上です。

○会 長（黒木 中君） 御質問の意味がわかりましたか。最初のほうの御質問の主旨は外注先から上がってきた

○委 員（清田敏雄君） 順番にやってくださいよ、順番に。

○会 長（黒木 中君） 換地のものが誰がどのように検査をしている、きちっとした検査体制が整っているのかという御質問だったように受けとれたんですけれども。

○委 員（清田敏雄君） はい。

○会 長（黒木 中君） その件について御回答はありますか。

○委 員（清田敏雄君） 順番にやってくださいよ。

- 会 長（黒木 中君） 最初のほうは御質問ではなかったの。
- 委 員（清田敏雄君） 質問ですよ。何で書類にしないんですかってことですよ。
返地のこと、まず答えてくださいよ。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹でございます。
- 会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） まず1番目の御意見御質問につきましては返地の
諮問がないという御質問だとすると、今回の仮換地の指定諮問の内容に返地部分がないというお話であれば、この中には入っておりません。返地に向けて進めていく
っていう話であれば、今後もこのように仮換地指定後、移転工事を進めて返地に向
けた動きを取っていくということになります。次に2番目は都市計画道路の関係で
ございますけれども、今回の仮換地指定諮問に関係ない事項でございますので、何
とお答えしていいかわかりませんけれども、これまでも清田委員のほうから御質問
だとかいただいている中で平面整備でしていくというように説明させていただいて
おります。それから先ほどと同じ質問が3番目になるとは思いますけれども、飛換地
の設定につきましては先ほど御説明しているとおり、見直しの中で一定の範囲に入
りきらない、入らないという言い方をしてますけれども、その時にはそこにお住ま
いになっている居を構えている方を優先して原位置付近に換地をするので、必然的
に飛び地等そういった方に御協力いただいて取り決めたという経過がございます。
換地計算書につきましては公社のほうで作成しておるものですから、区画整理課の
ほうで内容を確認させていただいています。以上です。
- 委 員（清田敏雄君） はい。
- 会 長（黒木 中君） 清田委員、どうぞ。
- 委 員（清田敏雄君） 変な回答があるんですけども。最後のところちゃんと検
査してますって、誰の責任ですか。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長です。
- 会 長（黒木 中君） まちづくり部長。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 今清田委員のほうから審議会にお諮りする書類、
計算書等のチェックは誰の責任かということですけども、これは施行者、羽村市
としての責任でございます。
- 委 員（清田敏雄君） わからない。もう1回。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 施行者、羽村市としての責任です。
- 委 員（清田敏雄君） 個人ですよ。責任者ですよ。
- 会 長（黒木 中君） 他に質問がありますか。
- 会 長（黒木 中君） 野崎委員どうぞ。
- 委 員（野崎清代君） 7番、野崎です。今回の2か年の計画で72画地が5号指定
になって利用できないわけですね。そうしますと新たな仮住まいの方が出来ると思
います。これはいったい何棟になるか。それから区画としては仮住まいではなく利

用できない画地は何区画できてしまうのか。返地は何年後を予定していてどのように説明をするのか。その辺の展望を教えてください。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） はい、区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 今こちらのほうに記載させていただいているのは、5号通知6号通知がございますけれども、実際移転協議をしていく中で、どのような指定方法をしていくのか具体的に決まってくると思います。展望はどうかと言われるとなかなかお答えしようがありません。移転協議の実態を捉えて指定方法については施行者のほうで適切な通知で対応していく形になります。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、他に御質問ありますか。はい、神屋敷委員。

○委 員（神屋敷和子君） 10番、神屋敷です。先ほど黒木会長さんから私のほうに減歩のこととおかしいと思うところがありますかということで振られたんですけれども、先ほど色々説明がありました。でもやっぱりわからないところとか変だなと思うのは、今回の減歩を見ると非常に上限、■パーセントに近いところが結構あるんですよね。すごく心配なんです。それで例えば70番の■、■パーセントも、■パーセントといったら■とか、色々■パーセントの方もいますし、この市街地の中で■パーセント■パーセント取られてしまうというのは、かなり厳しいなって思いました。先ほど言ったんですけれども、なぜそういうふうになっていくかっていうのも仮換地指定調書のところの右側のほうに、5号通知の後でもいいんですけれども、そういう重要な分筆をしましたとか、ここは高低差があるためですとか、路線価が2路線に挟まれているからとか高いのですとか、そういうようなことを書いていただきたって先ほど言ったんですけれども、それっていうのはできるんでしょうか。私何度もこの席で、資料がわかりにくいので直してくれと、先ほど従前と従後の土地を説明するとき山崎主幹さんは1枚だけの紙で説明していたんですね。それで実は十分なんですよ。確かにその中に間口と奥行きの平米を入れるとぐちゃぐちゃになる場合とか、すごく遠くから飛んでくる場合は2枚の紙が必要なんですけれども、従前と従後の紙で大体1枚から2枚で終わるはずだということをずっと前から言い続けています。移転も1件だけの動きじゃなくて前後の動きの資料だけだとまた今回みたいにわかりにくいので、10件ずつ大体こういう地域でこういうふうに動きますよ、という資料を作ってくださいと何回も前から言っているんですけれど、やっていただける、それを市が直すようにといわなければいけないのであれば、市のほうから伝えていただきたいいし、公社さんはこの審議会に出席してその費用も市のほうから払っているんだと思うんですよ。ですから資料改善の意見というのは聞いているはずなので、市と話し合ってわかりやすい、審議委員の人が見て、あ、そういうことかとわかるような資料に変えていただきたいんですけれど、それはできるんでしょうか。

- 区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹でございます。
- 会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。
- 区画整理課主幹（山崎信介君） 仮換地の指定諮問でございます。仮換地は仮換地の位置及び地積、仮換地の指定の効力の発生日の通知をするものでございます。先ほど申し上げたとおり中断する場合とそうでないケース、移転協議の中で検討していかなければならないことでございますけれども、今神屋敷委員がおっしゃっている内容というのは、換地設計の決定プロセスの中で全てお示しして決定してきた経過がございます。換地設計の内容をこの中に盛り込んでフィードバックして審議するという時点ではないというふうに捉えております。以上です。
- 会 長（黒木 中君） 他に質問ありますか。
- 委 員（神屋敷和子君） はい。
- 会 長（黒木 中君） 神屋敷委員。
- 委 員（神屋敷和子君） 10 番、神屋敷ですけれども、それはまずいと思います。この資料を見て何十年も前からやってきたものがそれは分からないですよ。みんな区画整理ばかり気を使って色々勉強しているわけではないんですから。だから一目瞭然で見たときに、この人の減歩はこんなに大きいのはこういうことかとわかるようにするのはどうしていけないことなのか、それから資料をわかりやすくするというのはいけないことなのかわかりませんけれども、ぜひやっていただきたいんですけれども、やっていただけないんでしょうか。質問です。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長です。
- 会 長（黒木 中君） はい、まちづくり部長。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 神屋敷委員からはこれまでも色々、資料の改善について御意見御要望をいただいているところでございます。そういった中で市としてもわかりやすく見やすくというのをモットーにこれまでも資料作りには移転工事概要図なんかもそうですけれども、わかりやすくするように努めてきているところです。ただ色々な情報をなかなか 1 つの資料にまとめるというところもかえって見づらくなってしまう部分もありますので、その辺のところは今後どのような形の方法でお示ししたら見やすくわかりやすくなるのか、というところは研究していきたいと思います。以上です。
- 会 長（黒木 中君） はい、他に御質問ありますか。
- 委 員（清田敏雄君） はい。
- 会 長（黒木 中君） はい、清田委員。
- 委 員（清田敏雄君） 5 番の清田です。先ほどたくさん質問したんですけれども答えてもらえなかったのが、1 点だけ確認です。先ほど私は、この事業は先の展望がないということに対して先ほどの彼は、現在は平面整備だからいい、って言いましたね。平面整備だから先のことは考えなくていい、と。私はそういうのはだめだと。行政というのは先を見て現在を決める、それがなっていないですよ、さっきも言った

ように。平面整備にて換地先に新築とか、立体交差のために再び転居しなければならない可能性がこの事業にはあるんですよ。それだけの換地案が今回のものなんですよ。だから私はそれはだめだ、先を見て具体性をちゃんと示して、そういうことをすべきだと言っていますけれど、答えてください。

○会 長（黒木 中君） 質問ではないと思うのですが。

○委 員（清田敏雄君） 質問ですよ、なに言ってるんですか。ふざけないでくださいよ。

○まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長。

○会 長（黒木 中君） はい、まちづくり部長。

○まちづくり部長（吉岡隆宏君） はい、清田委員のほうから都市計画道路 3・4・12 号線のことについて御質問がございました。現在当初立体交差の計画っていうのはございまして、現在のところは事業化にもなっておりませんし、施行主体も決まっていらないような状況でございます。そういった中で今、都市計画道路 3・4・12 号線についてはこれまでも審議会で答弁しておりますけれども、まずは平面交差で通過交通をさせていく、そこを今現在目指しているところですので、その後に立体交差の話が具現化してくるものというふうに考えておりますので、当然ながら羽村市ではできないことございまして、東京都都市整備局や建設局その他関連、警視庁もそうですけれども、その辺のところとも現在協議を進めているところでございますので、そういったことで御理解いただければと思います。以上です。

○委 員（清田敏雄君） はい。

○会 長（黒木 中君） はい、清田委員。

○委 員（清田敏雄君） 5 番清田です。それはだめだと言ってるんですよ。羽村市が一生懸命考えていて出来ない立体交差を東京都が考えてくれますか。

○会 長（黒木 中君） 清田委員、御意見は後ほど伺いいたします。この後諮問事項がもう 1 つありますし、仮換地の軽微な変更についてもありますので、意見をお伺いしますから。御意見についても質問の時と同様に、今回の議案に関係のある内容としてください。要点をまとめ整理して簡潔に御発言いただきますよう御協力お願いいたします。議案に関係のない御意見については、途中であっても中断させていただくことがありますので、御了承ください。

それでは議席番号順に御意見をお願いします。

○委 員（野崎清代君） まだ質問があるんですけども。

○会 長（黒木 中君） いいですか、もう打ち切りで。

○委 員（野崎清代君） 質問が終わるのを待っていただけなんですよね。だから、私の質問はまだあるんですよ。

○会 長（黒木 中君） 諮問に関係ある御質問ですね。今回の諮問事項に関係のある質問をお願いします。ではどうぞ、質問に戻ります。

○委 員（野崎清代君） いつも答えてくださっているんですが、権利者の合意状況

が現時点でどうなっていますよ、ということは教えていただいているんですね。今回 72 画地 85 筆ですね、こんなにあるということではなかなか大変だろうと思うのですけれども、調査したかどうか、家屋調査をまだやっていない家ですね。それから家屋調査はしていないけれども家屋調査に合意しているよという家。合意していないかしているかを分けてほしいのですけれども、家屋調査について合意している、あるいは家屋調査を合意していない、全体として未調査の家屋はどれだけあるのか。それから家屋調査は既に済んでいますよというのは何区画分あるのか、筆でも構いませんが、そういった現在の状況があると思うので、その状況を教えてください。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹です。

○会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 権利者との移転協議の状況は日々変化していてタイムリーに押さえているわけではございませんけれども、昨年度調査した棟数は 33 件でございます。今年度も調査の御協力をいただけるように色々権利者のところを回らせていただいております。今、情報として御説明できるのは以上でございます。

○会 長（黒木 中君） 他に御質問ありますか。

○委 員（小宮國暉君） 会長、8 番小宮です。

○会 長（黒木 中君） はい、小宮委員。

○委 員（小宮國暉君） 質問をいたします。この今日の諮問事項の中に、この土地で御商売をやっている家は何軒あって、どういう風な対応を考えているか。それから非常に今高齢者が増えております。聞くところによるともう引っ越しもできない、動くのは嫌だ、そういう意見が結構来てます。そういう方々に対してどういうふうにこの移転ということを相手に説得するのか、あるいはどういう対応が考えられているのか、というところをこの 2 点を、まず御商売やってるところは何軒あって、どういうふうに相手と対応していくのか、それから、年齢ですね、住まわれている、

○会 長（黒木 中君） 小宮委員

○委 員（小宮國暉君） これは質問です。

○会 長（黒木 中君） 質問ですが、今回の諮問第 29 号には直接関係のない質問だと思います。

○委 員（小宮國暉君） そんなことはありません、この諮問の中には生活がかかっている人が大勢いるわけです。私のうちには関係ありませんけれども、この審議会の中ではこの地権者に対して、いわゆる検証委員会で示されたように寄り添うと、寄り添うってことが原点になっているんです、検証委員会って。寄り添うってことがどういうことかっていうと、住んでる人に対してあるいは生活がかかっている人に対して、やはりそれなりの対応をしていかなければ事業が円滑に進まないんです。そのことを私は質問しているんです。以上です。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 会長、区画整理課主幹でございます。

○会 長（黒木 中君） 区画整理課主幹。

○区画整理課主幹（山崎信介君） 移転協議に対する補償等の考え方につきましては、権利者に寄り添って権利者の状況をよくお聞きして、どのような対応が出来るか、日々検討しながらやっております。商売されている方は何件かだとか、そういった数字につきましては、すべての報告が上がっているわけではございませんので、今数字として申し上げることはできません。高齢者への御説明、対応も先ほど申し上げたとおり、高齢者だけではなく様々な状況を捉えてどのような対応ができるかというのは検討してまいります。以上です。

○会 長（黒木 中君） 他に質問ありますか。それでは御意見伺いたいと思います。先ほども申し上げましたけれど、簡潔に、諮問事項に関係がある御意見にとどめていただきたいと思います。それでは、議席番号の順に御意見お願いいたします。

議席番号 3 番の望月建設株式会社委員から伺います。

○委 員（望月建設株式会社：望月光治君） 3 番望月建設です。別に御意見ありません。このまま進めていただければと思います。よろしくお願いいたします。

○会 長（黒木 中君） 4 番、石川委員。

○委 員（石川寿明君） はい、4 番石川です。まず最初に、このまま速やかに進めてください、というのがあるんですが、委員の皆さんから色々意見が出ている中で、わかりづらい、と。これはしょうがないんですよ、皆さんプロで我々そうではないんだから。なので 70 件もあると御担当の方も忙しいと思うんですよね。ただ一人一人に対して親切丁寧に、特に野崎委員からも出ていたんですけども、補償に関して、■■■■なんて多分個人個人違いが出てくるのかなと思うのですけれども、税金なんてものに個人個人違いがないように思うんですよね。であれば、仮住まい中の固定資産税がかかるのかかからないかぐらいは、税に関することへ聞きに行ってくれではなくて、それくらい説明に来た時に答えてくれと、皆さん生活がかかっているんでね。当たり前の思えるところは聞かなくても言ってほしい、もしくはホームページに載せるとか資料を配るとか、もしくはブロック単位で市が主導になって説明会的なことをやってくれるとか、そういうことをしていかないと待っている地権者は分からないことだらけなので、さらっと済まされちゃったら煙にまかれたような、そんな感じになってしまうと思うんです。やはり 1 件 1 件丁寧に親切にわからない人を相手にしているんだよ、というスタンスで説明のほうを進めていただきたいなというふうに思っています。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。5 番清田委員お願いします。

○委 員（清田敏雄君） 5 番の清田です。反対の意見は複数ございますけれども、総括も含めて反対ということを示します。読みます。検証委員会とは改善点がありそうなのでと開始したのに、従来どおりにするしかないというのが結論でした。改善点がありそうだとした見通しのなさ、の換地案に私は反対いたします。それから優先事項の第二は、12 号の早期整備と宣言しながら、今回の諮問の主要部は基盤の目の幅の広い道路づくりです。東京の郊外で緑に囲まれて気楽に生活したいという市

民心情を踏みにじることになるので、この諮問に反対です。それから先ほど申し上げたことですが、2022年の6月の市議会にて市長は、東京都との協議に向かうべきだが12号とJRとの立体交差を具現化する段階に至っていない、実現できない、と答弁されたんですよ。12号と地下交差に向けて7・5・1号を掘ると両脇の宅地が住めなくなるからです。さらに平面整備にて換地先に新築しても立体交差になるために再び転居しなければならないになります。さらに福生市側に施行区域の拡大が必要であります。あそこは傾斜になりますから、あんな短い長さではだめです。でそれに加えて、あそこに斜めの道路がございまして斜めの道路の真ん中ほどに横から水が入ってくるんですよ。そういうような非常に危険な構造なのに、私の知る限り警視庁と協議していないように私は見られます。そここのところは私は警視庁は簡単にオーケーはしないと思っております。ということでこの計画は中止すべきであって、かつ東京都の告示との照合が全くないです。先ほど学識経験者にどうですかと聞きましたけど、答えはないですね。見てないんですよ。基本のことを見ていなくて、よくこの審議会で学識経験と言えるかそれは疑問です。次に4番。事前に計算値を有志の審議委員はチェックしております。先ほど示したんですけれども内容についてしっかり検査していないようにみえるので、修正を求めます。先ほどの160平米以下の場合は減歩率はゼロだと我々は認識しているのに、**■パーセント**
■何パーセントと書かれているのは全く理解できません。絶対これは直すべきです。次に飛換地。飛換地の最初の説明は、**■**なのですぐわかるんですよけれども、**■**だということで、ああいう飛換地を認めたようです。そういうような今回の問いかけに関係ないことを入れていること自体が、私はこの書類は駄目だなと烙印を押します。さらに先ほども言いましたけれど、大きな土地を入らないからと飛換地と、こんなのお笑いですよ。大きな換地というのは最後にするもんじゃないんですよ。それから5番、個人情報につきまして守秘義務が伝えられましたけれども、守るのは第1条の目的です。個人の権利、利益です。21条に情報取得の際は利用目的の通知などの条文がございまして、審議会の開催の前にこの審議内容に対する本人同意の確認義務の履行が、はるかに重要なんです。やってませんよね。この会は御本人の前で議論すべきなのに、それをここは拒否しています。ということで私は反対します。こういうようなことを先ほど申し上げた4期8回で私は警告したつもりですが、今回は何にも改善されていません。ということで私はこの諮問に強く反対します。最後に総括。市長と職員が、立体交差は実現出来ないと表明しているのに引っ越ししてくださいと求める状況は、あまりにも行政として冷たすぎます。強く私は反対します。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。6番中村委員、お願いします。

○委 員（中村幸夫君） 6番中村です。この案件につきまして私は賛成の立場として速やかに進めてほしいと思います。以上です。

○会 長（黒木 中君） 7 番野崎委員、お願いします。

○委 員（野崎清代君） 7 番野崎です。今日は非常に 85 筆ですか、これだけあってほとんど読み上げるのに御苦勞様と思いますが、審議はできなかったなど。この場合どうなりますかという質問に対して、一例だけと言って答えをいただきましたけれど、それぞれ事情が違うのではないかと思うのですがそれは分からないままだったなどとても残念です。本来なら継続して審議会委員がわかるようになった状態で採決するなりしてほしいのですが、今は分からない状態のまいます。これは私はよくないなと思っています。2 つ目。今回の仮換地案で、今仮住まいの方は返地されるのかなと思ったんですが、それは全くなかったですね。新たな仮換地指定をしますと仮住まい者が一方的に増えていってしまっていて、仮住まい者の苦勞というのはどんどん聞こえてくるわけですが、これはおかしいことだと思っています。仮住まい者を増やすようなことを今やってはいけないんだろうと思います。今は返地を優先と説明をしている状況の中ですので、そう思います。それから次、出される資料がとても多い。だけれども全体像がつかめない。私も区画整理の事務所に行っても分からないのでグラフを作ってみたわけですね。全体像が分かりやすいのは例えば、移転工事の概要ですね、こんなようなものをたくさん作ってほしい。個々の数字を並べられても、なぜそうなのかが分からない数字を読み上げられてもちっとも分からないのです。ですのでそういった分かりにくいところに説明が入っているような資料、そういったものが今回抜けていました、みたいな話がありましたけれども、それを出来るだけ入れて分かりやすい工夫をしてほしいと思います。全体像が分かりやすいということと原位置と仮換地先を一度に見れるようなものがもっと欲しいなと思います。そして私は前から求めているのですが、公平性を確認できるようなものって今回何があったのか。この数値がどうして出たのかということについて詳しい説明がなければ、分からないんですよ。こういったものを分からない以上は今回の仮換地案、これには賛成できません。公平性が確認できないからです。それから固定資産税の件も権利者は不安なので、区画整理課の方もある程度は説明できる知識を持っていてほしい、区画整理課の方が家屋調査とか説明に回るわけですよ。その時に税金のことは知らない。同じ市の職員でありながら、住民から見たら同じ市の職員なんですよ。それがそこは関係ありませんという、急に縦割りの姿勢に変わられると、権利者としてはとても困る。寄り添うというのは縦割りそのものを見せることではなく、ある程度説明してどうしても出来ないところはこちらに行ってくださいとか、ここから先は責任持てないのですけど大体こういうことですか、やりようはあると思ったんですが、それはとても残念でした。今回は各筆ごとに審議をされなかったと思います。以上です。

○会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。8 番小宮委員。

○委 員（小宮國暉君） はい、小宮です。今までの皆さんの御意見あるいは質問ですね、それに真摯に答えてしっかりと地権者に対して、言葉では曖昧ですけど寄り

添うという、曖昧な言葉なんですけれどもそうでなく、知的に説得する、相手も理解するという、お互いが地権者と行政と、しっかりとタイアップするということを前提として、この事業は進まない、いくらお金があっても足りない、そういう事態になりかねないというか、なりそうな気配がするものですから、慎重にその辺を、今携わっている方が日夜一所懸命、今までの事例とかあるいは実際動いている方々、公社の方ともよく相談して、そういうことで進めていただければ、円滑に進めていくことを条件にして、この諮問に対しては賛成です。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。9 番秋山委員お願いします。

○委 員（秋山 法君） 9 番秋山です。計画どおり事業を遂行していただきたいと思っています。以上です。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。10 番神屋敷委員、お願いします。

○委 員（神屋敷和子君） 10 番神屋敷です。令和元年 5 月 20 日の変更第 3 次計画では、782 棟のうち 772 棟が中断移転、仮住まいで 98 パーセントという異常な数字です。羽村駅西口区画整理は災害級の事業だとか非人道的事業だとか言われた方がいましたが、まったくそのとおりと私は思います。住民の命や生活を軽視している事業だと思います。今回も新奥多摩街道から JR に向かう地域を旧態依然とした碁盤の目の地域にしようとしています。検証委員会ではある程度柔軟な色々な提案があったのですが、その後市の職員の検討会議でそのひどい計画図のままやるとなりました。それから最後に問いたいのですが、本当にこれでいいんですか、最大幅 40 メートルの道路、20 メートルの駅前道路、道路率 30 パーセント、そして碁盤の目、そして住民の負担、40,000 平米の先行取得地を利用して現道を生かした住民負担が少ない事業にすべきです。いったい誰がこんな図面を作ったのか、学識のある人が作った図面とはどうしても思えません。田畑に作るのならこの計画図はあり得ますが、市街地で遺跡群もある歴史的な街並みが消滅して価値のない街になります。住民の負担も大きいし色々な意味で負担が大き過ぎます。損失が大き過ぎます。前回、高校の地理の先生の話をしてしましたが、日野の方で、鎌倉街道、遠江坂跡、川崎西公園そして玉川上水、ここは風致地区にしたらどうか、とも言われました。そこは今区画整理で破壊されてしまいました。わざわざ西口に散歩に来る方も多いです。看板で、ほっとする街並みを守ろうとか羽村の良さはこの街並みにありとか道に歴史あり街並みに個性あり、これは住民市民の語った言葉です。その時代時代に作られた道こそ暖かく、この歴史的に作られた道路は大切です。一中通りも皆さんの協力で作った大切な道路です。羽村の堰に行くために降り立つ地域としてありふれた碁盤の目ではなく、暖かく美しい街並みを守るべきです。一度壊したら二度と元には戻りません。これからですが、それぞれの権利者の希望をアンケートで聞いたり地域での要望も把握して、40,000 平米を使って住民負担の少ない、現道を生かした計画を、専門のプランニング会社等に相談すべきではないかという声が上がっています。以上です。

- 会 長（黒木 中君） ありがとうございます。それでは最後に、2 番、柳委員。
- 委 員（柳 修君） 2 番、柳でございます。本日様々なお考え、お立場から御意見とか御要望とかあったかと思います。本日の内容につきましては第 1 期第 2 期を通じて 10 年近く審議会の中でも審議されてきた内容に沿って、その後に換地変更、所有者の方々の実態に御要望に合わせて変更された部分もあろうかと思いますが、換地設計に従って仮換地指定をしていきたいということです。内容的にはこれで進めていただければいいのかなと思います。ただ色々皆様から御意見ありましたように、権利者の方々への丁寧な対応というのは引き続きお願いしたいと思えますし、施行者、市のほうからも是非そういうふうにならめていきたいというお話もありましたので、そういう方々への対応を是非引き続きお願いしたいなと思えて、この件につきましてはこのまま続けていただければいいと思います。
- 会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。ただいま各委員よりそれぞれ御意見をいただきましたので、ここで審議会の意見として取りまとめたいと思います。

それでは、諮問第29号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る仮換地の指定について採決を採りたいと思います。本日提案のありました仮換地の指定について、賛成の方、挙手をお願いいたします。

〔挙手（柳委員、望月建設株式会社委員、石川委員、中村委員、小宮委員、秋山委員）〕

6名です。ありがとうございます。反対の方、挙手をお願いいたします。

〔挙手（清田委員、野崎委員、神屋敷委員）〕

3 名です。ただいまの採決の結果、賛成の方が 6 名、反対の方が 3 名で、賛成多数ということで、本案につきましては原案を承認することと決定いたします。なお、本件の答申書につきましては審議会の意見としまして、異議なしという形で作成し、審議会を代表して会長から市長に提出いたしますので、御承知おきください。

次に、議題2、諮問第30号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の評価員の選任について 施行者より説明をお願いいたします。

- 市 長（橋本弘山君） 会長、市長です。
- 会 長（黒木 中君） はい、市長。
- 市 長（橋本弘山君） それでは諮問第 30 号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の評価員の選任につきまして、御説明を申し上げます。

本案は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の評価員の選任を行うため、土地区画整理法第65条第1項の規定により、本審議会の同意を求めるものであります。詳細につきましては、まちづくり部長より説明いたしますので、お聴き取り願います。以上です。

- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長です。
- 会 長（黒木 中君） はい、まちづくり部長。

○まちづくり部長（吉岡隆宏君） それでは諮問第30号の細部につきまして、御説明させていただきます。

本件、評価員は、土地区画整理事業における土地または借地権の評価を適正、妥当なものとするための諮問機関でございまして、土地の評価、清算金の算定、保留地の処分価格などに必要となる土地及び土地に存する権利の価額を決定する際に意見をお聞きするものでございます。

評価員は、土地区画整理法第65条第1項において、審議会の同意を得て選任しなければならないと規定されており、本事業における評価員の定数は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行規程第21条で3名と定められております。

現在、選任しております3名につきましては、2名がお亡くなりになられてございまして、残り1名につきましても本年3月に辞職願が提出されたところでございます。

このような状況から、施行者といたしまして法に則して適正な状態とするため、新たに3名を選任するものでございます。

それでは、資料2を御覧ください。表の上から順に御説明をいたします。

初めに、鉄谷義宏様でございます。鉄谷様は、不動産鑑定士及び土地家屋調査士、宅地建物取引士などの資格を有しており、現在、主に不動産鑑定士として活躍されている方でございます。公職といたしましては、羽村市固定資産鑑定評価員、日野市土地区画整理事業評価員などを務められております。土地区画整理事業を含め、不動産の評価に精通した方でございます。

続いて、松井俊明様でございます。松井様は、不動産鑑定士として活躍されてございまして、公職といたしましては、羽村市固定資産鑑定評価員、東村山市廻田町一丁目土地区画整理事業評価員などを務められております。松井様も土地区画整理事業を含め、不動産の評価に精通した方でございます。

最後に、佐藤淳様でございます。佐藤様は、不動産鑑定士として活躍されている方でございまして、公職といたしましては、八王子市固定資産鑑定評価員、八王子税務署の鑑定評価員などを努められております。不動産の評価に精通した方でございます。

今回この3名の方につきましては業務の内容、他市の状況を調査する中で、不動産鑑定士の資格を有している方の選任をすることが最適であると判断いたしまして、候補者として選出したものでございます。説明は以上となります。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。

先ほどの審議と同様、御質問を伺った後に、各委員さんから順番に御意見をいただきます。

諮問第30号福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の評価員の選任につきまして、御質問のある方は挙手をお願いいたします。

○委 員（小宮國暉君） 8番小宮です。

○会 長（黒木 中君） はい、小宮委員。

- 委員（小宮國暉君） 評価員の方々の経歴見ますと、特に質問とかありません。
 今まで評価員が決められていなかった要因ですね、それはある記録をもって詳らかにしていただきたいと思います。それから意見になりますけれども、この3人の方の評価員は、速やかに土地権利者又は市民全体に、公に速やかにされるようお願いします。今までいなかったからちょっと疑問に思っていた人も大勢居られるわけですね。これはあるべき姿ですから、その辺は速やかにまちなみとかあるいは公的なお知らせに示してもらいたいと思います。それから、住所は、公的な人ですから一応お住まいはどちらなのかということも明らかにしていただきたい。これが2点目。以上です
- 会長（黒木 中君） 今の御質問に対して、御回答がありますか。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長です。
- 会長（黒木 中君） まちづくり部長。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 1点目の評価員が存在していなかった要因ということですが、以前は評価員、3名おりましたけれども、先ほど御説明したとおり、お亡くなりになられた方、また、本年3月に辞職願を出されたということで、亡くなられた2名の方もおり、一定期間一人だったという事実はございます。それからこの3月に辞職願が提出されて、今までの数か月間は評価員がいないということで、今回改めて3名の方に候補者として諮問したところでございます。現時点では、今土地評価員にお願いするような事項といたしますか、業務というものが今ないような状況でございまして、今後、保留地の処分ですとかそういうことが出てきたときには土地の評価等をお願いすることになるかと思っておりますので、そういったことで今回改めて諮問させていただいた次第でございます。それから2点目の、速やかに評価員の方がここで承認されましたら、市公式サイトまたはまちなみ等で、お知らせはしてまいりたいと考えております。それから、お住まいはどちらなのか、ということでございますけれども、お住まいのうほうまで出していいものかどうか、前回も出しているそうなので、こちらはお知らせしてまいりたいと考えております。以上です。
- 委員（小宮國暉君） はい、結構です。
- 会長（黒木 中君） 他に御質問ありませんか。
- 委員（清田敏雄君） はい。
- 会長（黒木 中君） はい、清田委員。
- 委員（清田敏雄君） 5番の清田です。これ年齢が入っていないのですけれども、個人情報で入っていないのですか。以上。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 会長、まちづくり部長です。
- 会長（黒木 中君） はい、まちづくり部長。
- まちづくり部長（吉岡隆宏君） 年齢につきましては、特段年齢を記載する必要性がないようなことでございますので、記載のほうは今回させていただいていないような状況でございます。

- 会 長（黒木 中君） 他に御質問はございますか。ないようでしたら御意見をお願いします。議席番号3番の望月望月建設株式会社委員からお願いします。
- 委 員（望月建設株式会社：望月光治君） 3番、望月建設です。よろしくお願いします。3名の方は有資格者ですので、賛成させていただきます。以上です。
- 会 長（黒木 中君） 続きまして、4番の石川委員。
- 委 員（石川寿明君） はい、4番石川です。特に意見とかはございません。賛成です。
- 会 長（黒木 中君） ありがとうございます。5番、清田委員をお願いします。
- 委 員（清田敏雄君） はい、5番の清田です。評価員はどうかと言われても、どういふ方だか全然分からないし、羽村市の推薦だということで私は躊躇します。以上です。
- 会 長（黒木 中君） はい、6番、中村委員をお願いします。
- 委 員（中村幸夫君） 6番、中村です。3名の方とも不動産鑑定士でありまして、またそれに加えて羽村市の固定資産税、お二方やっております。もう一方は八王子市の固定資産税をやっているの、ぜひこの方たちをお願いしたいと思います。評価員につきましては、部長が言ったように保留地の処分の時、土地の評価、それからあと、換地処分の時に重要な方たちですので、欠員のないような形でしていただきたいと思います。以上です。
- 会 長（黒木 中君） はい、ありがとうございます。7番、野崎委員をお願いします。
- 委 員（野崎清代君） 野崎です。特に意見はありません。
- 会 長（黒木 中君） ありがとうございます。8番、小宮委員をお願いします。
- 委 員（小宮國暉君） 先ほど意見と質問を出しまして、そのとおりやってくだされれば御異議ございません。
- 会 長（黒木 中君） ありがとうございます。9番、秋山委員をお願いします。
- 委 員（秋山 法君） 9番、秋山です。同意します。以上です。
- 会 長（黒木 中君） ありがとうございます。10番、神屋敷委員。
- 委 員（神屋敷和子君） 別に意見ありません。
- 会 長（黒木 中君） ただいま、各委員より、それぞれ御意見をいただきましたので、ここで諮問第30号福生都市計画事業羽村駅西口土地地区画整理事業の評価員の選任について、採決をとりたいと思います。

本日提案がありました評価員の選任について、賛成の方、挙手をお願いいたします。

〔挙手（柳委員、望月建設株式会社委員、石川委員、中村委員、小宮委員、秋山委員）〕

6名。ありがとうございます。反対の方、挙手をお願いします。

〔挙手なし〕

白票の方、残り3人。

ただいまの採決の結果、賛成の方が6名、反対の方が0名で賛成多数ということで本案については、原案に同意することに決定いたします。なお、本件の答申書につきましては、審議会として、同意しますという形で作成し、審議会を代表して会長から市長に提出いたしますので、御承知おきください。

本日の議題については、これで終了とさせていただきます。

次に、次第の2、報告に移ります。福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る換地設計の軽微な変更について、施行者より説明をお願いいたします。

○区画整理課主幹(山崎信介君) 会長、区画整理課主幹です。

○会 長(黒木 中君) 区画整理課主幹。

○区画整理課主幹(山崎信介君) それでは、報告事項の福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る換地設計の軽微な変更について御説明させていただきます。

令和元年6月26日第4期第2回の土地区画整理審議会に諮問させていただき、御承認をいただいております、換地設計の軽微な変更につきましては、事業の進捗状況にあわせ、適宜更新を図る必要があるため、土地区画整理事業施行者限りで変更するものとしております。

前回第4期第8回令和5年6月8日の報告以降、令和6年5月末までの換地変更願に基づく軽微な変更について、取りまとめを行いましたので、御報告させていただきます。

それでは、資料3「換地設計の軽微な変更調書(報告)」の3ページ、換地設計の軽微な変更箇所図を御覧ください。

今回の軽微な変更については、①番から⑨番までの9件となり、相続や売買などに起因した従前地の分合筆による換地の分割、合併、入替えによる、他の権利者への影響が生じない、個々の権利者の土地利用に伴う、換地変更願による軽微な変更となります。

恐れ入りますが、1ページにお戻りいただきまして、換地設計の軽微な変更調書を御覧願います。調書の見方ですが、表の左側が変更前の情報となっております。右側が変更後の情報となります。

一番右側の摘要欄に記載されております軽微な変更内容の括弧書きの番号については、同時に配布させていただきました「福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業換地設計及び仮換地指定の軽微な変更について」に記載しております括弧書きの番号となります。

また、それぞれの換地地積の合計地積と減歩率につきましては、計算上の端数処理により、合致しない場合がありますが、測量計算上の端数処理によるものです。変更前の換地地積の総体を変えるものではありません。

今回の変更内容の内訳ですが、借地権変更に伴う換地変更が1件、売買

に伴う従前地の分筆及び換地分割が3件、相続に伴う従前地の分筆及び換地分割が3件、売買等に伴う従前地の分合筆に伴う換地分割が1件、合筆登記に伴う換地の合併が1件、計9件となります。

なお、軽微な変更の報告事項となりますので、詳細な説明は割愛させていただきますが、いずれも個々の権利者の土地利用に伴います、換地変更願に基づく軽微な変更となります。

以上、簡単ではございますが、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行地区内の宅地に係る換地設計の軽微な変更についての報告となります。

○会 長（黒木 中君） ありがとうございます。ただいまの換地設計の軽微な変更の取り扱いにつきましては、報告事項でありますので、施行者からの御報告に留めさせていただきます。

本日の議題、報告事項については、これで終了とさせていただきます。

次に、次第の3「その他」に移ります。何かございますか。

○委 員（神屋敷和子君） すみません。

○会 長（黒木 中君） はい、神屋敷委員。

○委 員（神屋敷和子君） すみません、10番神屋敷なんですけれども、諮問された仮換地指定のことで、異議なしということで答申文を出しますということでしたんですけれども、以前は確か、賛成何名反対何名というテロップを記入するとか、その前の時なんかは、こういう代表的な意見が出ました、みたいなものを添付していたときもあったと思うんですね。異議なしというと審議会としては異議なしとなると、全員が賛成したという状況だったとして後世に残るということは耐えられませんか、せめて賛成何名反対何名という記録は残していただきたいと思うんですけれども。

○会 長（黒木 中君） 審議会としての答えを出すので、異議なしで出すのが妥当だと思います。特に反対された方の議事録は残りますので、充分皆様の御意見は反映されると思います。他にありますか。

特にないようですのでこれにて、第5期第2回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を閉会といたします。長時間にわたり大変お疲れ様でした。ありがとうございました。

午後4時50分 閉会